

Brf Värnet
Org nr 769609-3942

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-30, och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Evangelos Betzelos	Ordförande	2024
Henrik Norrmosse	Ledamot	2024
Yvonne Thysell	Ledamot	2023
Man-Yee Poon	Ledamot	2024
Ted Jadesten	Ledamot	2023
Jonas Jormedal	Suppleant	2023

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Lena Normann på HQV.

Stämman beslutade att avsätta 25 000 kr i arvode till styrelsen samt att ett tillägg för styrelseledamot eller av styrelsen utsedd medlem eller representant med 150 kr/h utgår vid förlorad inkomst, i samband med uppdrag för föreningen.

Föreningens fastighet, Värnet 5 byggdes år 2003-2005 och är belägen i Huddinge Kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus som innehåller 27 st lägenheter, samt 13 st p-platser. Värdeår 2005.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta är 3 018 m².

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Moderna Försäkringar.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Renab Förvaltning om fastighetsskötsel och fastighetsjour.

Föreningen har avtal med ML Mark & Fastighetsservice om snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Föreningen har under året bytt ut samtliga förråds och entrétak, på grund av slitage. Samtliga nya tak är i plåt.

Bytt taken på radhuslägenheter, Skansbergsvägen 89, 91 och 93, på grund av återkommande läckage.

Bytt till råspont, tackpapp och nya takpannor.

Projektleddning MBF, entreprenör DMTAK.

Arbetena har delfinansierats med nyupptagna lån på 2.500.000:-, resterande finansiering har tagits från föreningens egna medel.

Avgiftshöjning med 10% på månadsavgiften har beslutats av styrelsen och har börjat gälla från och med oktoberavgiften 2022.

Detta för att täcka allt högre kostnader, högre räntor, större underhållsbehov, med mera.

Återkommande avgiftshöjningar under kommande år kan inte uteslutas och är högst troliga.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	2 004 255	1 955 340	1 993 338	2 167 775
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 188 310	-1 038 142	-418 560	-1 009 074
Soliditet	%	60	63	63	63
Likviditet	%	174	221	275	436
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	664	648	648	648
Skuldsättning per kvm	kr	7 992	7 304	7 435	7 557
Energikostnad per kvm	kr	175	163	146	211
Räntekänslighet	%	12,0	11,3	11,5	11,7
Sparande per kvm	kr	206	181	240	202
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

		Fond för yttre	Balanserat	Årets
	<u>Insatser</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Ingående balans	37 660 000	1 225 235	236 413	-1 038 142
Reservering till yttre fond		153 500	-153 500	
Ianspråktagande av yttre fond		-545 475	545 475	
Balansering av föregående års resultat			-1 038 142	1 038 142
Årets resultat				-1 188 310
Belopp vid årets utgång	37 660 000	833 260	-409 754	-1 188 310

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-409 755
Årets resultat	-1 188 310
	-1 598 065

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	153 500
I ny räkning balanseras	-1 751 565
	-1 598 065

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 188 310
Dispositioner	-153 500
Årets resultat efter dispositioner	-1 341 810

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	986 760
---	---------

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

2 004 255

1 955 340

Övriga rörelseintäkter

3

1

0

Summa rörelseintäkter

2 004 256

1 955 340

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-1 029 027

-1 061 630

Periodiskt underhåll

5

0

-545 475

Övriga externa kostnader

6

-83 246

-134 302

Arvoden och personalkostnader

7

-36 797

-30 226

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 082 421

-1 040 399

Övriga rörelsekostnader

-728 116

0

Summa rörelsekostnader

-2 959 607

-2 812 032

Rörelseresultat

-955 351

-856 692

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

5 814

6 885

Räntekostnader

-238 773

-188 335

Summa finansiella poster

-232 959

-181 450

Resultat efter finansiella poster

-1 188 310

-1 038 142

Årets resultat

-1 188 310

-1 038 142

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-1 188 310

-1 038 142

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

545 475

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-153 500

-153 500

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-1 341 810

-646 167

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9, 11

59 988 523

58 851 897

Summa materiella anläggningstillgångar

59 988 523

58 851 897

Summa anläggningstillgångar

59 988 523

58 851 897

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10

21 728

0

Övriga fordringar

93

93

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 900

40 781

Klientmedel i SHB

1 348 285

1 565 707

Summa kortfristiga fordringar

1 414 006

1 606 581

Summa omsättningstillgångar

1 414 006

1 606 581

Summa tillgångar

61 402 529

60 458 478

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

37 660 000

37 660 000

833 260

1 225 235

Summa bundet eget kapital

38 493 260

38 885 235

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-409 755

236 412

-1 188 310

-1 038 142

Summa fritt eget kapital

-1 598 065

-801 730

Summa eget kapital

36 895 195

38 083 505

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

11 026 558

14 965 110

Summa långfristiga skulder

11 026 558

14 965 110

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

13 091 959

7 079 064

Leverantörsskulder

40 142

37 962

Skatteskulder

24 509

20 873

Övriga skulder

13

15 355

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

308 811

271 964

Summa kortfristiga skulder

13 480 776

7 409 863

Summa eget kapital och skulder

61 402 529

60 458 478

Kassaflödesanalys

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-955 352	-856 670
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	1 810 537	1 040 399
Erhållen ränta	5 814	6 885
Erlagd ränta	-238 773	-188 336

622 226
2 278

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-24 847	-929
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 180	500
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	55 839	-1 173

Kassaflöde från den löpande verksamheten

655 398
676

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 947 163	0
--	------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 947 163
0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	2 500 000	0
Amortering av skuld	-425 657	-395 146

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 074 343
-395 146

Årets kassaflöde

-217 422
-394 470

Likvida medel vid årets början

1 565 707
1 960 177

Likvida medel vid årets slut

1 348 285
1 565 707

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 5 till 115 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,98 %.

Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Räntekostnader/avgifter visar hur stor del av föreningens intäkter som går åt till att betala dess räntekostnader.

Hyresintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga planerade, händelser, underhåll med mera.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning och Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 004 255	1 955 340
Övriga rörelseintäkter	<u>1</u>	<u>0</u>
Summa nettoomsättning	<u>2 004 256</u>	<u>1 955 340</u>

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	48 277	50 202
Reparationer, löpande underhåll	47 031	127 994
Elavgifter	11 074	7 998
Uppvärmning	424 389	400 503
Vatten och avlopp	91 178	83 956
Försäkringar	41 264	39 299
Kabel-TV / Internet	123 355	121 530
Övriga fastighetskostnader	2 861	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	239 598	230 148
Summa driftskostnader	<u>1 029 027</u>	<u>1 061 630</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Byte av pannor	0	120 125
Målningsarbeten	0	425 350
	—	—
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>545 475</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kontorsmaterial	1 329	0
Revision	26 788	20 000
Föreningsmöten	1 508	185
Ekonomisk och administrativ förvaltning	52 385	49 765
Övriga förvaltningskostnader	1 236	3 727
Konsultarvoden*	0	60 625
	—	—
Summa övriga externa kostnader	<u>83 246</u>	<u>134 302</u>

*Avser framtagande av underhållsplan från MBF

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	25 000	23 000
Arvode övrigt	3 000	0
Sociala kostnader	8 797	7 226
	—	—
Summa arvoden, personalkostnader	<u>36 797</u>	<u>30 226</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 775	6 829
Övriga ränteintäkter	39	56
	—	—
Summa finansiella intäkter	<u>5 814</u>	<u>6 885</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 434 271	52 434 271
Aktivering Tak	2 947 163	0
Utrangering	-858 589	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 522 845	52 434 271
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 082 374	-5 041 975
Årets avskrivningar	-1 082 421	-1 040 399
Utrangeringar	130 473	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 034 322	-6 082 374
Utgående planenligt värde	<u>47 488 523</u>	<u>46 351 897</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 500 000	12 500 000
Utgående planenligt värde	12 500 000	12 500 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>59 988 523</u>	<u>58 851 897</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 573 000	54 573 000
Taxeringsvärde mark	44 820 000	44 820 000
	99 393 000	99 393 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	99 393 000	99 393 000
	99 393 000	99 393 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	93	93
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>93</u>	<u>93</u>

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	25 998 000	25 998 000
Summa ställda säkerheter	25 998 000	25 998 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,60	2023-01-19	3 300 058
SBAB	3,18	2023-12-06	3 322 000
SBAB	0,77	2023-08-09	3 863 473
SBAB	0,80	2024-08-09	5 566 493
SBAB	0,97	2025-08-15	5 566 493
SBAB	2,39	2023-01-04	2 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			24 118 517
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-425 657
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-12 666 302
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			11 026 558
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			21 990 232

Brf Värnet
769609-3942

14(14)

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Personalens källskatt och sociala avgifter	15 355	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>15 355</u>	<u>0</u>

Huddinge, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Evangelos Betzelos
Ordförande

Henrik Norrmosse

Yvonne Thysell

Ted Jadesten

Man-Yee Poon

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Lena Normann
Auktoriserad revisor

Deltagare

EVANGELOS BETZELOS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVANGELOS BETZELOS

Evangelos Betzelos

2023-05-03 09:21:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HENRIK NORRMOSSE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK NORRMOSSE

Henrik Norrmosse

2023-05-03 09:38:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

TED JADESTEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ted Filip Richard Jadesten

Ted Jadesten

2023-05-03 10:39:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

YVONNE THYSELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: YVONNE THYSELL

Yvonne Thysell

2023-05-03 10:58:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MAN-YEE POON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAN YEE POON

Man-Yee Poon

2023-05-03 11:30:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LENA NORMANN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Normann

Lena Normann

2023-05-04 08:38:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Värnet

Org.nr 769609-3942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Värnet för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en

väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Värnet för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Normann
Auktoriserad revisor

Deltagare

LENA NORMANN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Normann

Lena Normann

2023-05-04 08:39:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post